

Notulen algemene ledenvergadering

Datum: 09-07-2026
Tijd: 19:30
Locatie: Kerkstraat 32 6883 HT VELD

1. Opening en vaststellen aanwezige stemmen.

Notulen:

De vergadering wordt om 19:30 uur officieel geopend. Namens Vastgoedbeheer Gelderland (hierna: VBG) treedt de heer Sanders op als voorzitter van de vergadering.

De voorzitter stelt mevrouw Wilsselink voor als Technisch Manager.

De voorzitter stelt aan de hand van de presentielijst vast dat uiteindelijk er 16 stemmen van in totaal 23 aanwezig, danwel via machtiging vertegenwoordigd zijn.

Daarom kunnen tijdens deze vergadering rechtsgeldige (gekwaliceerde) besluiten genomen worden.

2. Vaststellen agenda.

Notulen:

De voorgestelde agenda wordt doorgenomen en zonder aanpassingen of toevoegingen vastgesteld..

Besluit: Voorgesteld wordt om de agenda vast te stellen.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	16	0	Positief

3. Mededelingen bestuur / ingekomen stukken.

Notulen:

Er wordt aangegeven dat er een vermoeden is dat het schoonmaakbedrijf haar taken niet naar behoren uitvoert. Zo is bijvoorbeeld de aftekenlijst niet getekend.

Hier is door VBG uitgebreid over gecommuniceerd met SMB Willems.

Er wordt afgesproken dit goed in de gaten te houden en zo nodig weer met het schoonmaakbedrijf te communiceren.

4. Behandeling en vaststelling notulen vorige ledenvergadering dd. 02-07-2025 (zie bijlage)

Notulen:

De conceptnotulen zijn per pagina gezamenlijk door de vergadering doorgenomen. De aanwezige leden krijgen daarbij de gelegenheid om opmerkingen te maken, vragen te stellen en eventuele onjuistheden of onvolledigheden aan te geven.

Naar aanleiding van deze gezamenlijke bespreking worden geen inhoudelijke of tekstuele wijzigingen voorgesteld.

De vergadering stelt vast dat de notulen een juiste en volledige weergave vormen van hetgeen tijdens de betreffende vergadering is besproken en besloten.

Hierop worden de notulen unaniem, zonder verdere wijzigingen of aanvullingen, door de vergadering vastgesteld en goedgekeurd.

Besluit: Voorgesteld wordt om de notulen van dd. 02-07-2025 vast te stellen.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	16	0	Positief

5. Verslag van kascommissie over boekjaar 2024.

Zoals in de ALV van 02-07-2025 afgesproken is inmiddels door de kascommissie het boekjaar 2024 gecontroleerd. In de bijlage treft u de goedkeurende kascommissieverklaring aan.

Notulen:

Conform de bespreking tijdens de ledenvergadering van 2 juli 2025 heeft de kascommissie, bestaande uit de heren Janssen en Den Ouden, de financiële administratie en de jaarcijfers over het boekjaar 2024 zorgvuldig gecontroleerd.

Tijdens deze controle heeft de kascommissie de gelegenheid gehad om aanvullende vragen te stellen aan het bestuur met betrekking tot diverse onderdelen van de financiële verantwoording. Deze vragen zijn naar tevredenheid van de commissie beantwoord en waar nodig voorzien van de benodigde toelichting en onderliggende documentatie. Op basis van de uitgevoerde controle en de ontvangen toelichtingen is de kascommissie tot de conclusie gekomen dat de financiële administratie een juist en betrouwbaar beeld geeft van de financiële positie van de vereniging over het boekjaar 2024. De commissie heeft geen onregelmatigheden of tekortkomingen geconstateerd die aanleiding geven tot opmerkingen of bezwaren.

De kascommissie heeft derhalve een goedkeurende verklaring afgegeven ten aanzien van de jaarrekening over het boekjaar 2024 en adviseert de ledenvergadering deze jaarrekening vast te stellen.

Daarnaast stelt de kascommissie de ledenvergadering voor om het bestuur decharge te verlenen voor het in het boekjaar 2024 gevoerde financiële beleid en beheer, waarmee wordt uitgesproken dat het bestuur, voor zover blijkt uit de overgelegde stukken en de verstrekte informatie, zijn taken naar behoren heeft uitgevoerd.

Besluit: Voorstel om decharge te verlenen aan het bestuur over het boekjaar 2024.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	16	0	Positief

6. Behandeling en vaststelling balans voor het boekjaar 2024 en exploitatieoverzicht over het boekjaar 2024 (zie bijlage).

Notulen:

De voorzitter van VBG licht de voorgestelde jaarrekening over het boekjaar 2024 toe. Vervolgens wordt de jaarrekening gezamenlijk met de aanwezige leden doorgenomen en besproken.

Tijdens de bespreking krijgen de leden de gelegenheid om vragen te stellen en opmerkingen te maken over de verschillende posten en de financiële resultaten van de vereniging.

Op basis van de controle door de kascommissie adviseert men de vergadering om de jaarrekening over het boekjaar 2024 ongewijzigd vast te stellen en het bestuur décharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid over het betreffende boekjaar. De Algemene Ledenvergadering neemt het advies van de kascommissie over en stelt de jaarrekening over het boekjaar 2024 unaniem en ongewijzigd vast.

Aansluitend wordt het voorstel van het bestuur behandeld om het positieve resultaat over 2024, groot € 7.304,91, toe te voegen aan de algemene reserve van de Vereniging van Eigenaars. De vergadering stemt unaniem in met dit voorstel, waarmee wordt besloten het volledige resultaat aan de reserve toe te voegen ter versterking van de financiële positie van de VvE.

Besluit: Voorgesteld wordt om de jaarrekening 2024 goed te keuren.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	16	0	Positief

Besluit: Voorgesteld wordt om het exploitatiesaldo over het boekjaar van € 7.304,91 toe te voegen aan het reservefonds.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	16	0	Positief

7. Individuele toestemming voor vervanging van glas.

Bespreken en besluiten over de mogelijkheid om individuele eigenaren toestemming te verlenen voor het vervangen van glas binnen de geldende juridische kaders.

De voorwaarden hiervoor zijn als bijlage toegevoegd.

Notulen:

Naar aanleiding van een verzoek van enkele appartementseigenaren is binnen de vergadering onderzocht of het mogelijk is het onderhoud en – indien noodzakelijk – de vervanging van de raamkozijnen en ramen niet langer als een verantwoordelijkheid van de Vereniging van Eigenaars (VvE) uit te voeren, maar deze verantwoordelijkheid over te dragen aan de individuele eigenaars van de betreffende appartementsrechten.

De vergadering heeft vastgesteld dat de raamkozijnen en ramen op grond van de geldende splitsingsakte en het daarbij behorende splitsingsreglement zijn aangemerkt als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Dit brengt met zich mee dat deze bouwdelen in beginsel behoren tot de gemeenschappelijke eigendommen van de VvE en dat het beheer, onderhoud, herstel en de vervanging daarvan onder de verantwoordelijkheid van de vereniging vallen. Individuele eigenaars zijn derhalve niet bevoegd om zonder voorafgaande toestemming van de VvE wijzigingen aan deze gemeenschappelijke bouwdelen aan te brengen of deze zelfstandig te vervangen.

Vervolgens is uitvoerig stilgestaan bij de juridische, financiële en praktische gevolgen van een eventuele overdracht van de onderhoudsverantwoordelijkheid aan de individuele eigenaars. Daarbij is onder meer besproken dat een dergelijke wijziging gevolgen kan hebben voor de verdeling van verantwoordelijkheden, aansprakelijkheden, de uniforme uitstraling van het gebouw, de uitvoering van toekomstig onderhoud en de handhaafbaarheid van gemaakte afspraken. Tevens is opgemerkt dat een dergelijke wijziging mogelijk aanpassing van de splitsingsakte of het huishoudelijk reglement kan vereisen, afhankelijk van de exacte wijze waarop de verantwoordelijkheden worden geregeld en de inhoud van de bestaande akte en het toepasselijke Modelreglement.

Na bespreking van alle relevante aspecten is het voorstel in stemming gebracht. De vergadering heeft unaniem ingestemd met het uitgangspunt dat het dagelijks onderhoud van de kozijnen en ramen door de individuele appartementseigenaren zal worden uitgevoerd, onder de voorwaarden die de VvE daaraan zal verbinden en voor zover dit juridisch mogelijk is binnen de kaders van de splitsingsakte, het toepasselijke Modelreglement en de geldende wet- en regelgeving.

Naar aanleiding van deze besluitvorming is tevens de vraag aan de orde gekomen of individuele eigenaars, indien vervanging van kozijnen noodzakelijk is, de bestaande houten kozijnen mogen vervangen door kunststof kozijnen. Daarbij is opgemerkt dat enkele eigenaars in het verleden reeds kunststof kozijnen hebben geplaatst.

De vergadering heeft vastgesteld dat bij de beoordeling van dergelijke verzoeken het behoud van de architectonische eenheid en het uiterlijke aanzien van het gebouw een essentieel uitgangspunt vormt. Op grond van het appartementsrecht, de splitsingsakte en eventuele publiekrechtelijke voorschriften mogen wijzigingen aan de buitenzijde van het gebouw niet leiden tot aantasting van het uniforme karakter van de gevel.

De vraag die thans voorligt is of het vereiste behoud van het uiterlijk uitsluitend kan worden gerealiseerd door toepassing van houten kozijnen, dan wel of kunststof kozijnen eveneens zijn toegestaan, mits deze qua profiel, kleur, detaillering, indeling en uitstraling volledig overeenkomen met de oorspronkelijke houten kozijnen. Tevens dient te worden onderzocht of binnen het complex een combinatie van houten en kunststof kozijnen vanuit publiekrechtelijk en privaatrechtelijk perspectief is toegestaan.

De vergadering acht het wenselijk hierover duidelijkheid te verkrijgen. Om die reden is afgesproken dat VBG namens de VvE contact zal opnemen met de gemeente, in het bijzonder met de afdeling Vergunningen/Welstand, teneinde te verifiëren welke eisen vanuit het omgevingsrecht en de welstandscriteria gelden voor het vervangen van de kozijnen en of kunststof kozijnen, al dan niet onder specifieke voorwaarden, zijn toegestaan. De uitkomst van dit onderzoek zal worden teruggekoppeld aan de vergadering. Op basis daarvan zal de VvE een definitief beleidskader vaststellen voor toekomstige aanvragen, zodat iedere eigenaar op gelijke wijze wordt behandeld en de uniforme uitstraling van het gebouw gewaarborgd blijft.

Besluit: De Algemene Ledenvergadering wordt gevraagd een besluit te nemen over het verlenen van individuele toestemming voor glasvervanging, conform het voorgelegde juridische kader.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	16	0	Positief

8. Second opinion m.b.t. herstel betonwerkzaamheden.

Door. Dhr. Den Ouden is een second opinion aangevraagd bij het bedrijf Betonfixen m.b.t. het herstel van scheuren in de betonwerken.

Hiervoor is het inspectierapport van A1 Beton ter beschikking gesteld.

De bevindingen zullen door Dhr. Den Ouden worden medegedeeld.

Notulen:

Helaas was ten tijde van deze Algemene Ledenvergadering de offerte van de firma Betonfixen nog niet voorhanden. Deze kan dus niet besproken worden.

9. Uitvoering betonrenovatie

In de bijlage is de offerte van A1 Beton toegevoegd.

Hierin zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- Betonrenovatie en Spouwmuurankers € 59.126,89 incl. btw en excl. steiger-, hoogwerker- en bouwplaatskosten.

Notulen:

Ten behoeve van de noodzakelijke betonrenovatie en de vervanging van de spouwmuurankers heeft het bestuur een offerte aangevraagd bij A1-Beton. Gezien de omvang van de werkzaamheden en de daarmee gemoeide kosten is het van belang een zorgvuldig en weloverwogen besluit te nemen.

Om een objectieve vergelijking te kunnen maken en een goed inzicht te verkrijgen in de marktconforme prijsstelling, hebben enkele leden het initiatief genomen om een tweede offerte op te vragen bij een andere gespecialiseerde aannemer. Op het moment van deze vergadering was deze tweede offerte echter nog niet ontvangen, waardoor een inhoudelijke vergelijking tussen de offertes niet mogelijk is.

Aangezien een compleet overzicht van de beschikbare informatie noodzakelijk is om een verantwoord besluit te kunnen nemen, acht het bestuur het niet wenselijk om tijdens deze vergadering een definitief besluit te nemen over de uitvoering van de werkzaamheden.

Daarom wordt voorgesteld om kort na afloop van het vakantieseizoen, op 2 september 2026, een extra ledenvergadering te organiseren.

Tijdens deze vergadering zullen beide offertes worden besproken en met elkaar worden vergeleken, zodat de leden een weloverwogen beslissing kunnen nemen.

Het doel van deze vergadering is om een definitief besluit te nemen over de uitvoering van de betonrenovatie en de vervanging van de spouwmuurankers, inclusief de keuze van de uitvoerende partij en de daarmee samenhangende financiële consequenties.

Besluit: Ter besluitvorming zal aan de ALV worden voorgelegd om de voorgesteld betonrenovatie en plaatsing spouwmuurankers voor een bedrag van € 59.126,89 uit te voeren.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	0	15	Negatief

10. Uitvoering Flora en Fauna onderzoek

In de eerdere ALV is afgesproken om het vooronderzoek m.b.t. de Flora en Fauna te gaan opstarten.

Hiervoor is een offerte afgegeven, waarbij tevens de vervolgtrajecten zijn opgenomen.

Gezien de hoogte van de offerte is hier echter wel toestemming nodig vanuit de VvE.

Voor de pre-scan en vleermuizenonderzoek is een offerte afgegeven voor € 14.356,65. Dit is echter exclusief regiewerkzaamheden.

Notulen:

Tijdens de eerdere Algemene Ledenvergadering (ALV) is besloten om een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawetgeving op te starten. Hiervoor is een offerte opgevraagd, waarin naast de pre-scan en het vleermuizenonderzoek tevens de mogelijke vervolgtrajecten zijn opgenomen.

De ontvangen offerte voor de pre-scan en het vleermuizenonderzoek bedraagt € 14.356,65. Hierbij is aangegeven dat eventuele regiewerkzaamheden niet zijn inbegrepen. Gezien de hoogte van dit bedrag was voorafgaande goedkeuring van de Vereniging van Eigenaars (VvE) noodzakelijk.

Naar aanleiding van het eerder genomen besluit dat de kozijnen als privé-eigendom worden beschouwd, is geconcludeerd dat het uitvoeren van een flora- en faunaonderzoek niet langer noodzakelijk is. Het onderzoek zal daarom niet worden voortgezet en de betreffende offerte zal niet worden geaccordeerd.

Besluit: Ter besluitvorming wordt voorgelegd om het Flora- en Faunaonderzoek op basis van de uitgebrachte offerte uit te laten voeren.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	0	16	Negatief

11. Offerte hovenier

Het bestuur heeft van de huidige hovenier, Biljoen Groen, een voorstel ontvangen voor het onderhoud van de groenvoorziening in 2026. Dit voorstel is als bijlage toegevoegd.

Ter vergelijking zijn tevens offertes opgevraagd bij Winkelhorst Tuinonderhoud en Groeiend Groen. Deze offertes zijn eveneens als bijlage bij de vergaderstukken opgenomen.

Notulen:

De huidige hovenier heeft voor het uitvoeren van het periodieke onderhoud van de groenvoorziening in 2026 een prijsvoorstel uitgebracht ter hoogte van € 4.939,28.

Om een zorgvuldige en objectieve vergelijking te kunnen maken, heeft VBG daarnaast offertes opgevraagd bij twee andere hoveniersbedrijven. Het doel hiervan was om inzicht te verkrijgen in de marktconformiteit van de huidige onderhoudskosten en te beoordelen of een overstap naar een andere hovenier financieel en kwalitatief aantrekkelijk zou kunnen zijn.

De ontvangen offertes bedragen:

- Groeiend Groen: € 7.877,10 per jaar;
- Erik Winkelhorst: € 6.710,00 per jaar.

Uit de vergelijking blijkt dat het prijsvoorstel van de huidige hovenier aanzienlijk lager ligt dan de offertes van de overige partijen. Op basis van zowel de financiële vergelijking als de continuïteit van de dienstverlening heeft de Vereniging van Eigenaars (VvE) besloten de onderhoudswerkzaamheden voor 2026 voort te zetten met de huidige hovenier.

VBG zal, in overleg met de huidige hovenier, de bestaande onderhoudsafspraken evalueren en waar nodig nadere afspraken maken om ervoor te zorgen dat de overeengekomen werkzaamheden tijdig en conform de gemaakte kwaliteitsafspraken worden uitgevoerd. Hiermee wordt beoogd de kwaliteit van het groenonderhoud te waarborgen en de verwachtingen van de VvE en haar leden optimaal in te vullen.

Besluit: De Algemene Ledenvergadering besluit welke hovenier wordt geselecteerd voor het onderhoud van de groenvoorziening in 2026 op basis van de voorliggende offertes en machtigt het bestuur de overeenkomst met de gekozen partij aan te gaan.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	0	15	Negatief

12. Rondvraag.

Notulen:

Tijdens de vergadering wordt de vraag gesteld of het mogelijk is om de bestaande naamplaatjes bij de woningen te vervangen door nieuwe exemplaren. Naar aanleiding hiervan wordt afgesproken dat bewoners die hun naamplaatje willen laten vervangen, de gewenste tenaamstelling kunnen doorgeven aan VBG. VBG zal vervolgens zorgdragen voor het verzamelen van de benodigde gegevens en de nieuwe naamplaatjes zo spoedig mogelijk bestellen en laten

plaatsen.

Stand van zaken: Inmiddels zijn de nieuwe naamplaatjes geleverd. De naamplaatjes zullen op korte termijn worden aangebracht.

Daarnaast wordt geconstateerd dat een aantal postkasten onderhoud behoeft. Besloten wordt om hiervoor een opdracht uit te zetten, zodat alle postkasten die beschadigd zijn of niet naar behoren functioneren, worden hersteld. Op deze wijze wordt ervoor gezorgd dat alle postkasten weer in goede staat verkeren en veilig en correct gebruikt kunnen worden.

13. Vaststelling vergaderdatum 2026: _____

Notulen:

Er wordt afgesproken om 2 september een nieuwe ALV te houden waarin de offertes m.b.t. betonherstel en spouwmuurankers zullen worden besproken en besloten.

Afhankelijk van de beschikbaarheid van de locatie zal dit vooraf aan de bewoners worden gecommuniceerd.

14. Sluiting.

Notulen:

De voorzitter dankt eenieder voor zijn/haar inbreng en sluit de vergadering om 21.48 uur.

ALV Presentielijst 09-07-2026

Lid nr.	Eigenaar	Huisnummer	Stemmen	Deelneemt	Gemachtigd
10020-130	D. van Ramshorst	1	1	Ja	Nee
10020-102	M.A.W. van den Berg	3	1	Ja	Ja
10020-129	T.R.A Jansen	5	1	Nee	Nee
10020-137	S. Hoogink	7	1	Ja	Nee
10020-143	M. van den Heuvel	9	1	Ja	Nee
10020-131	M. van Hunen	11	1	Ja	Nee
10020-107	H.C. Vredenberg	13	1	Ja	Nee
10020-139	L.S. Aquin	15	1	Nee	Nee
10020-140	J. van van Zoest	17	1	Ja	Nee
10020-111	Erven R.H. Kramer / R.H. Kramer	19	1	Nee	Nee
10020-144	L. Noomen	21	1	Ja	Nee
10020-113	M. Merts	23	1	Ja	Ja
10020-136	A. van de Kracht	25	1	Ja	Nee
10020-115	Stichting Familiefonds Hessengoed	27	1	Nee	Nee
10020-132	B. Hunya	29	1	Nee	Nee
10020-141	L. Smit	31	1	Ja	Nee
10020-118	I. Jansen	33	1	Nee	Nee
10020-119	S.N. Dijk	35	1	Ja	Ja
10020-120	W. Weender	37	1	Ja	Ja
10020-121	I.T. Busch	39	1	Ja	Nee
10020-135	S. den Ouden / E. den Ouden	41	1	Ja	Nee
10020-123	T. Aardema / W. van Roij	43	1	Nee	Nee
10020-124	M. van Wijngaarden / Melse & Wassink	45	1	Ja	Nee

Totaal:	Stemmen	23
	Nodig	12
	Deelnemen	16